



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2428101 - SP (2023/0249900-4)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : BEATRIZ BENES TOBIAS
ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
TIAGO HENRIQUE TORRES - MG136442
YANA CAVALCANTE DE SOUZA - GO022930

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. ABATIMENTO DO PREÇO. SUBMISSÃO AO PRAZO DECADENCIAL ANUAL. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA. IMPRESTABILIDADE À COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de 1 (um) ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do nome atribuído à ação pela parte. Súmula n. 83/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "interpretando o art. 1.043, incisos I e III, do CPC, firmou a orientação de que decisão monocrática não pode ser adotada como paradigma para fins de comprovação da divergência" (AgInt nos EAREsp 1.185.827/ES, Rel. Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 22/6/2021, DJe 24/6/2021).

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2428101 - SP (2023/0249900-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : BEATRIZ BENES TOBIAS
ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
TIAGO HENRIQUE TORRES - MG136442
YANA CAVALCANTE DE SOUZA - GO022930

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. ABATIMENTO DO PREÇO. SUBMISSÃO AO PRAZO DECADENCIAL ANUAL. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA. IMPRESTABILIDADE À COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de 1 (um) ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do nome atribuído à ação pela parte. Súmula n. 83/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "interpretando o art. 1.043, incisos I e III, do CPC, firmou a orientação de que decisão monocrática não pode ser adotada como paradigma para fins de comprovação da divergência" (AgInt nos EAREsp 1.185.827/ES, Rel. Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 22/6/2021, DJe 24/6/2021).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **Beatriz Benes Tobias** contra decisão desta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 522):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. ABATIMENTO DO PREÇO. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO COLEGIADO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM O DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a agravante assevera que “a questão passa longe de estar pacificada. Conforme se vê nas decisões em anexo, em outras 05 (CINCO)

oportunidades outros Ministros desta Corte se inclinaram em sentido diametralmente oposto (em casos estritamente iguais ao presente, inclusive contra a mesma empresa), sendo destacado em cada um desses casos a inaplicabilidade do art. 501 do Código Civil, justamente por não ser hipótese de solicitação de abatimento de preço, mas sim de inadimplemento contratual, o que leva à incidência do art. 205 do mesmo diploma” (fl. 532, e-STJ).

Apresenta decisões monocráticas no sentido de que, no caso, incide o prazo prescricional decenal.

Impugnação às fls. 565-567 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De fato, conforme asseverado na decisão agravada, a jurisprudência mais recente de ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça adota a orientação de que a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de 1 (um) ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do nome atribuído à ação pela parte em cada hipótese concreta.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. ART. 501, *CAPUT*, DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, nos termos do art. 501, *caput*, do Código Civil.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.333.006/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 1º/9/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM REAL E A METRAGEM CONTRATADA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 14/4/2021).

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.214.584/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 13/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VAGA DE GARAGEM ENTREGUE COM METRAGEM INFERIOR. PRAZO DECADENCIAL DE 1 ANO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 500 E 501 DO CC/02. PRECEDENTES. NOMEN IURIS DA AÇÃO. IRRELEVÂNCIA. CAUSA DE PEDIR E PEDIDO DEFINEM A NATUREZA. PRECEDENTES.

1. Ação de indenização por danos materiais.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil. Precedentes.

3. O *nomen iuris* atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.073.506/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022.)

Na espécie, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo extinguiu a ação pela prescrição ânua, fundamentando da seguinte forma (e-STJ, fls. 458-459):

O recurso não merece êxito. Não obstante ter a apelante denominado a ação como indenizatória por danos materiais, a pretensão é de abatimento no preço do imóvel em razão da diferença de metragem (vício de quantidade), hipótese especificamente prevista pelo art. 500 do Código Civil (ação *quantum minoris*).

Tanto é verdade que a "indenização" requerida é o percentual da área discrepante em relação ao preço pago. Assim, tratando-se de hipótese prevista no art. 500, não se aplica o prazo prescricional para reparação civil (art. 206, § 3º, V), mas sim o prazo decadencial do art. 501, todos do Código Civil:

(...)

Assim, tendo o direito sido exercido com a propositura da ação, que se deu há mais de três anos após a entrega das chaves, correta a r. sentença ao reconhecer a decadência.

Desse modo, como declinado na decisão atacada, as conclusões do Tribunal estadual – que entendeu que a demanda, embora nominada de indenização pela complementação de área, possui natureza de ação de abatimento do preço, se

submetendo a prazo decadencial anual – se encontram em harmonia com a jurisprudência desta Corte, não merecendo o acórdão recorrido reforma no ponto.

Assim sendo, o entendimento firmado pelo colegiado estadual está em consonância com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ, por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Cumpre destacar, ainda, que decisões monocráticas desta Corte Superior, a exemplo das indicadas pela agravante, não se prestam à comprovação da divergência jurisprudencial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. INDEFERIMENTO LIMINAR. PARADIGMAS. SÚMULAS. DECISÃO MONOCRÁTICA. ACÓRDÃOS PROFERIDOS EM AÇÕES CONSTITUCIONAIS. INADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na dicção do art. 12, parágrafo único, inciso I, do RISTJ, falece competência a esta Corte Especial para processar e julgar a alegada divergência entre acórdãos proferidos pelas Turmas que compõem a Primeira Seção, a quem incumbe "julgar embargos de divergência, quando as Turmas divergirem entre si ou de decisão da Seção que integram".

2. A indicação de enunciados de súmula para caracterização da divergência não encontra amparo na jurisprudência desta Corte Especial, pois o dissídio deve ocorrer entre acórdãos proferidos pelos órgãos colegiados, na apreciação de casos concretos.

3. Na esteira da jurisprudência deste Sodalício, não servem como paradigmas, para efeito de configuração de dissídio pretoriano, acórdãos provenientes de mandado de segurança, mandado de injunção, habeas corpus ou habeas data.

4. A jurisprudência desta Corte Especial, interpretando o art. 1.043, incisos I e III, do CPC, firmou a orientação de que decisão monocrática não pode ser adotada como paradigma para fins de comprovação da divergência.

5. Em se considerando a finalidade precípua do recurso uniformizador, a demonstração da atualidade da divergência jurisprudencial entre os órgãos fracionários configura pressuposto para o seu conhecimento. Precedentes.

6. Os embargos de divergência tem por finalidade precípua dirimir dissídio decorrente da interpretação da legislação federal existente entre julgados proferidos nesta Corte Superior, não servindo para nova discussão acerca da utilização ou não de regra técnica de admissibilidade ou conhecimento do recurso especial, ocorrida no caso concreto e devidamente chancelada pelo respectivo órgão fracionário.

7. O embargante intenta a reforma do julgado, com amparo em divergência jurisprudencial acerca da interpretação do art. 134, III, do CPC/1973, cuja tese não foi fixada e tampouco debatida no acórdão embargado. Ausente o prequestionamento da matéria apontada como divergente, torna-se inviável o acolhimento das razões recursais.

8. Agravo interno desprovido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição de multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.428.101 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0249900-4

Número de Origem:

10335618420218260576 1033561842021826057650000

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BEATRIZ BENES TOBIAS

ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

TIAGO HENRIQUE TORRES - MG136442

YANA CAVALCANTE DE SOUZA - GO022930

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BEATRIZ BENES TOBIAS

ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

TIAGO HENRIQUE TORRES - MG136442

YANA CAVALCANTE DE SOUZA - GO022930

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de abril de 2024